

Otto-Langen-Quartier vor dem Ausverkauf?

Die Verwaltung schlägt dem Stadtentwicklungsausschuss mit der Beschlussvorlage 3310/2023 vom 03.11.23 vor, dem vom den Landesbehörden geplanten EU-weiten Bieterverfahren zum Verkauf des Landesgrundstücks an einen privaten Großinvestor zuzustimmen. Dabei zählt letztlich nur der Höchstpreis als entscheidendes Vergabekriterium. Nach Unterzeichnung des Kaufvertrages soll das Bebauungsplanverfahren mit dem Großinvestor fortgesetzt werden. Faktisch bestimmt somit der Investor maßgeblich über die Entwicklung des gesamten Areals. In der insgesamt 199 Seiten umfassenden Beschlussvorlage mit 9 Anlagen sollen die Voraussetzungen für eine investorengetriebenes Vorgehen geschaffen werden. Eine gemeinwohlorientierte Entwicklung bleibt dabei auf der Strecke. Solcher Nutzungen werden in eine Nische abgedrängt.

Der Rat hat am 04.02.2021 mit großer Mehrheit seinen Willen bekundet, das gesamte Otto-Langen-Quartier „zu einem gemeinwohlorientierten gemischten, urbanen Quartier mit einem Nutzungsmix aus Kultur, Gewerbe und Wohnen entwickeln“ zu wollen. Jedoch hat der Rat die Verwaltung zu keinem Zeitpunkt beauftragt, dafür geeignete Vorgaben zu erstellen und die Vereinbarung für ein Bieterverfahren nach Höchstgebot gegenüber der Landesregierung aufzukündigen.

Alles alternativlos?

Eine gemeinwohlorientierte Entwicklung ist nur möglich, wenn die Stadt das Landesgrundstück erwirbt und die Entwicklung über eine kommunale Entwicklungsgesellschaft selbst in die Hand nimmt. Die Verwaltung behauptet, zum Bieterverfahren nach Höchstgebot gäbe es keine Alternative. Ein Direkterwerb sei rechtlich nicht möglich. Das ist falsch! Das Haushaltsgesetz NRW (HHG) bietet dazu die Möglichkeit. Der Landtag konkretisierte in § 15 HHG 2024 dafür durch einen Änderungsantrag von CDU, SPD und GRÜNE die Bedingungen.

Die Vorgaben der Verwaltung

Die vorliegende Beschlussvorlage 3310/2023 beinhaltet **entscheidenden Weichenstellungen** für die weitere Quartiersentwicklung. Wesentliche Vorschläge aus der **Öffentlichkeitsbeteiligung** für eine gemeinwohlorientierte Quartiersentwicklung wurden nicht als konsistente Alternative bewertet, sondern in Einzelaspekte zerpfückt, die dann in allen relevanten Teilen abgelehnt werden.

- Bei der **Schaffung von Wohnraum** soll der öffentlich geförderte und damit soziale Wohnraum auf maximal 1/3 des Gesamtbestandes begrenzt werden. Aufgrund der erwartbaren Grundstückspreise infolge des Bieterverfahrens haben Vorhabenträger für sozialen und bezahlbaren Wohnraum, wie z.B. Genossenschaften und die GAG, faktisch keine Chance.
- Eine „behutsame Entwicklung aus dem Bestand“ wird abgelehnt. Somit wird der Erhalt und Integration des **historischen Gebäudebestands** als Ziel verworfen. Das „Strukturkonzept“ (Anlage 2 der Vorlage) zeigt auf, dass die historischen Gebäude nicht so weit wie möglich umgenutzt sondern bis auf die beiden denkmalgeschützten Objekte - Hauptverwaltung und Möhrnghalle - abgerissen werden sollen. Die Entscheidung darüber liegt letztlich beim zukünftigen Privatinvestor.
- Eine differenzierte, kleinteilige **Grundstücksvergabe**, die sich an den jeweiligen Nutzungen orientiert und im Erbbaurecht an diverse Bestandhalter für Wohnen, Gewerbe, Kultur und Bildungsnutzungen erfolgen soll, wird abgelehnt. Stattdessen heißt es „Die Grundstücksflächen werden von NRW.Urban als Einheit an einen Investor verkauft.“

- Die Ermittlung des besten Entwurfes und Nutzungskonzeptes im Qualitätswettbewerb sowie des höchsten Kaufpreisangebotes im Preiswettbewerb sind getrennte Schritte. Letztlich gilt: „**Eine Gewichtung von Konzept und Preis findet nicht statt.**“ Aus dem städtebaulichen Qualifizierungsverfahren sollen bis zu drei Bieter für den Preiswettbewerb ausgesucht werden. Möglich ist, dass ggf. ein oder zwei Bewerber mit einem passablen Konzept aber nicht so hohen Gebot ins Rennen gehen, so dass dann das relativ schlechteste, unambitionierteste Konzept gewinnt, weil eben der Bewerber mehr bietet. Beim geplanten Bieterwettbewerb entscheidet somit letztlich der Preis, welcher private Großinvestor den Zuschlag erhält. Es ist ein reiner **Preiswettbewerb**.
- In der Vorlage heißt es: „*Nach Unterzeichnung des Kaufvertrages wird das Bebauungsplanverfahren auf der Grundlage des Wettbewerbsergebnisses fortgeführt und die erforderlichen vertraglichen Regelungen zwischen der Stadt und dem neuen Eigentümer getroffen.*“ Somit bestimmt faktisch der Investor über das städtebauliche Konzept und die Nutzungen im Otto-Langen-Areal. Er bildet seine Interessen im nach dem Verkauf zu erstellendem vorhabenbezogenen B-Plan und den von ihm gewünschten Vertragsregelungen ab. Die Entwicklung wird somit **investorengetrieben** und nicht gemeinwohlorientiert sein.
- Angeblich soll ein „**besonderes Augenmerk auf einer *gemeinwohlorientierten Entwicklung* des Quartiers mit den Themen Gemeinschaft, Selbstwirksamkeit und Teilhabe im Rahmen des Wettbewerbes**“ gelegt werden, welches sich dem Thema Gemeinwohlorientierung ausschließlich in den Bereichen Kultur, Produktion und Handwerk, Gesundheit und Bildung widmet. Dieses Konzept soll auf mindestens 5.000 qm Bruttogeschossfläche realisiert werden.“ Gemeinwohlorientierung ist also nicht die generelle Entwicklungsleitlinie für das Quartier, sondern soll als Nischenthema abgepeist werden.
- In der Logik privater Renditeerwartungen soll der Bau eines **Hochhauses im Otto-Langen-Quartier** als Teil des „Hochhauskonzepts“ für den Gesamttraum Mülheimer Süden vorgegeben werden. Für das Hochhaus ist eine Höhe von ca. 65 m üNN festgelegt. Ein Hochhaus wäre ökologisch und klimapolitisch schädlich und passt nicht ins Quartier.
- Konkrete Aussagen zur **Mobilitätsplanung** für alle Mobilitätsformen fehlen bei den Vorgaben. Es heißt nur: „Der motorisierte Individualverkehr und damit einhergehend der Stellplatzbedarf soll größtmöglich reduziert werden.“ Die von der Bürgerinitiative „ARGE Rechtsrheinische Nord-Süd-Straßenbahn“ vorgeschlagene Straßenbahn durch die Deutz-Mülheimer Straße findet nicht einmal Erwähnung, obwohl sie bei der Öffentlichkeitsbeteiligung eingereicht wurde.

Was heißt gemeinwohlorientiert?

Diese Nutzungen hat der der Initiativkreis Otto-Langen in seinem Konzept vorgeschlagen:

• **Wohnungsbau**

Schaffung von bis zu 500 Wohnungen (WE), davon bis zu 70% im öffentlich geförderten Wohnungsbau nach den gesetzlichen Vorgaben der sozialen Wohnraumförderung NRW. Das Wohnen soll kleinteilig und als urbane Mischung ausdifferenziert werden mit intergenerativen Wohnformen, mit Studierendenwohnungen, mit Wohngruppen-Projekten, mit Angeboten von Wohnen und Arbeiten unter einem Dach. Wohnungen für Housing First werden in die Wohnquartiere integriert. Es sollen Angebote von Gemeinschaftsflächen in den Gebäuden und mit Freiräumen entwickelt und so Quartiers- und Nachbarschaftsbildung gefördert werden.

• **Kleinteilige urbane Mischnutzungen**

Angebote für nicht störendes Gewerbe für junge Kreativwirtschafts-Betriebe, Coworking und kleinteiligem Handwerk im Sinne eines „Urbanen Quartiers“ gem. BauGB.

• **Bildungsinfrastruktur**

Öffentliche Bildungseinrichtungen, eine Kindertagesstätte und Grundschule sowie öffentlich geförderte Bildungsangebote freier Träger.

• **Kultur**

Etablierung überwiegend nichtkommerzieller und zum Teil gemeinnütziger Kulturnutzungen, darunter Künstler*innenateliers, Proberäume, Werkstätten und weiterer Nutzungen, die sich aus der Zwischennutzung der ehemaligen KHD-Hauptverwaltung als Pilotnutzungen etabliert haben. Darunter werden auch Sportangebote sein. Schaffung eines Veranstaltungsorts in der Möhringhalle und eines Erinnerungsorts für das kulturelle Erbe der industriellen Vornutzung und der Zwangsarbeit des NS-Terrors.

• **Öffentliches Grün und Freiflächen im Quartier**

Ein Netz aus öffentlichen Wegen, Freiräumen und Plätzen mit hoher Aufenthaltsqualität sollen das Quartier durchziehen.

• **Quartiersorientierung - auch in Bezug auf Mülheim-Süd**

Die gesamte neue Versorgungsinfrastruktur soll sich städtebaulich und nutzungsbezogen nicht nur auf das neue Otto-Langen-Quartier beziehen, sondern auch die Nahversorgungsbedarfe aus den bestehenden und neuen Quartieren in Mülheim-Süd, so z.B. der Stegerwald-Siedlung, erfüllen.

• **Bestandserhalt**

Der Erhalt und die Umnutzung von ehemaligen industriellen Gebäudebeständen zusätzlich zu den beiden bereits denkmalgeschützten Gebäuden ist nachhaltig, klimagerecht und gewährleistet so auch den sensiblen Umgang mit der historischen Bausubstanz im Detail.

• **Beiträge zur resilienten Stadt**

Klimagerechtes Bauen einschließlich der Beachtung von Klimawandelvorsorge-Vorgaben.

• **Entwicklung im Prozess**

Die Entwicklung des städtebaulichen Planungs- und Nutzungskonzept erfordert:

- die dauerhafte Beteiligung von Akteur*innen aus der Zivilgesellschaft von Beginn an,
- eine transparente Prozessorganisation unter kommunaler Regie, z.B. durch eine kommunalbeteiligte gemeinwohlorientierte bzw. gemeinnützige Projektgesellschaft.

Was kann und soll der Kölner Rat tun?

Noch besteht somit die Chance für den Rat einen Kurswechsel zu einzuleiten. Die Stadt Köln ist hoheitlicher Planungsträger und hat damit die wesentlichen Instrumente zur Entwicklung des Otto-Langen-Areals zu einem gemeinwohlorientierten Stadtquartier in der Hand. Das NRW-Bauministerium und die Landesgesellschaft NRW.Urban können nicht ohne die Stadt Köln handeln.

Für einen Kurswechsel müsste der Rat jetzt einen Beschluss mit folgenden Inhalten fassen:

- Eine Anweisung an die Verwaltung, die mit dem Land NRW getroffene Vereinbarung über ein Bieterverfahren zum Höchstgebot für das Landesgrundstück aufzukündigen.
- einen Auftrag an die Verwaltung für die Aufstellung eines gemeinwohlorientierten städtebaulichen Planungs- und Nutzungskonzepts mit konkreten Zielvorgaben, dass den bisherigen Vorgabenbeschluss ersetzt. Dazu sollen die Eingabenaus der erneuten frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung vom Oktober 2021 genutzt werden.
- Beauftragung des Direkterwerbs des Landesgrundstücks von der als Treuhänderin des Landes NRW agierenden NRW.URBAN – gem. § 15 HHG 2024 - auf Basis einer gemeinwohlorientierten Planung.
- Beauftragung eines strukturierten partizipativen Planungsprozesses, der eine schrittweise sich entwickelnde Realisierung zum Ziel hat, mit enger Einbindung zivilgesellschaftlicher Akteure und externer Fachleute unter kommunaler Regie durch eine kommunalbeteiligte Projektgesellschaft.

im November 2023